

ĐỀ ÁN

**Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân  
trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số 629/2021/QĐ-UBND  
ngày 24 tháng 6 năm 2021 của UBND tỉnh Bắc Giang)

PHẦN I  
MỞ ĐẦU

**1. Sự cần thiết ban hành đề án**

Những năm qua, công nghiệp của tỉnh có bước phát triển nhanh, trở thành động lực chính thúc đẩy tăng trưởng, chuyển dịch cơ cấu kinh tế. Tốc độ tăng trưởng (GRDP) trên địa bàn tỉnh năm 2020 đạt 13,02% đứng đầu toàn quốc; trong đó, công nghiệp - xây dựng tăng 18,7% (công nghiệp tăng 19,9%, xây dựng tăng 11,4%); dịch vụ tăng 1,3%; nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 6,7%, thuế sản phẩm tăng 6,7%. Công nghiệp phát triển đã tạo ra hàng trăm nghìn việc làm mới cho người lao động; song, số lượng công nhân tăng nhanh, tập trung đông đã tạo áp lực lớn tại một số địa phương, nhất là về vấn đề chỗ ở. Các cấp, các ngành đã quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo, đề ra các giải pháp, cơ chế, chính sách để phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân; đã tập trung rà soát ưu tiên bố trí quỹ đất, bổ sung quy hoạch xây dựng nhà ở dành cho công nhân; bước đầu đã thu hút đầu tư và triển khai thực hiện một số dự án nhà ở xã hội cho công nhân (tại địa bàn huyện Việt Yên, Yên Dũng, Sơn Động); qua đó, đã giúp giải quyết một phần nhu cầu chỗ ở cho công nhân và tạo tiền đề để đẩy mạnh phát triển trong thời gian tới.

**Tuy nhiên**, kết quả phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh còn nhiều hạn chế: Nhu cầu nhà ở cho công nhân rất lớn nhưng thực tế đến nay mới chỉ đáp ứng được một phần nhỏ (khoảng 7,5% nhu cầu); công tác quy hoạch các khu đất cho phát triển nhà ở cho công nhân còn chưa kịp thời, thiếu đồng bộ, quy mô nhỏ lẻ, manh mún, chưa tạo thành các khu ở tập trung, đồng bộ, hiện đại; kết quả thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân còn hạn chế; công tác giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch thu hút đầu tư còn khó khăn, vướng mắc, tiến độ chậm; một số dự án xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân tiến độ thực hiện còn chậm, quá trình thực hiện vướng mắc; việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội còn bất cập, chưa phù hợp với thực tế...

Những hạn chế trên có nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, song nguyên nhân chủ quan là chủ yếu: Cấp ủy, chính quyền một số địa phương, nhất là người đứng đầu chưa nhận thức đầy đủ về ý nghĩa, tầm quan trọng của việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân; còn chưa quyết liệt, sâu sát trong lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành triển khai thực hiện nhiệm vụ, nhất là đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện các dự án; người đứng đầu một số sở,

ngành của tỉnh chưa tích cực, chủ động tham mưu, đề xuất các giải pháp hiệu quả để giải quyết kịp thời vấn đề thực tiễn đặt ra; các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân cần nguồn vốn đầu tư lớn, lợi nhuận thấp, trong khi tiếp cận nguồn vốn tín dụng còn khó khăn nên chưa tạo được sức hấp dẫn các nhà đầu tư...

Trong những năm tới, công nghiệp tiếp tục được xác định là động lực chính thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; nhiều khu công nghiệp (KCN), cụm công nghiệp (CCN) mới sẽ được đầu tư; số lượng công nhân và nhu cầu nhà ở cho công nhân sẽ tiếp tục tăng mạnh. Để nâng cao hiệu quả đầu tư xây dựng và hoạt động của các KCN, CCN, trong giai đoạn tới Bắc Giang tiến hành điều chỉnh tăng diện tích quy hoạch các KCN, CCN phù hợp với quy hoạch phát triển tổng thể kinh tế - xã hội của tỉnh Bắc Giang giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng phát triển công nghiệp vùng kinh tế trọng điểm của cả nước, với tổng số 29 KCN tổng diện tích khoảng 8.078ha và 60 CCN tổng diện tích khoảng 2.905ha. Do đó, việc xây dựng Đề án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 là cần thiết làm cơ sở để thu hút đầu tư, quản lý phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân theo đúng quy định.

## **2. Căn cứ để xây dựng đề án**

Luật Nhà ở ngày 25/11/2014, Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung ngày 17/6/2020.

Luật Đầu tư ngày 17/6/2020.

Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015.

Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư năm 2020;

Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030.

Chỉ thị số 03/CT-TTg ngày 25/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

Quyết định số 655/QĐ-TTg ngày 12/05/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng các thiết chế của công đoàn tại các KCN, khu chế xuất”.

Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX nhiệm kỳ 2020-2025.

Nghị quyết số 05/NĐ-HĐND ngày 09/7/2020 của HĐND tỉnh về việc thông qua Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030.

Nghị quyết số 110-NQ/TU ngày 09/6/2021 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang đến năm 2025, định hướng đến năm 2030.

Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 21/7/2020 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Bắc Giang đến năm 2030.

Các đồ án Quy hoạch chung, Quy hoạch phân khu, Quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt trên địa bàn tỉnh.

### **3. Quan điểm**

Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân là nhiệm vụ cấp bách để giải quyết các vấn đề thực tiễn đang đặt ra; là trách nhiệm của cả hệ thống chính trị, cộng đồng và nhân dân; là giải pháp quan trọng để cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI), đảm bảo mục tiêu phát triển toàn diện, vững chắc theo tinh thần Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ tỉnh lần thứ XIX, nhiệm kỳ 2020 - 2025 đã đề ra.

Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân phải phù hợp với chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của nhà nước, tốc độ phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh; phù hợp với quy hoạch phát triển công nghiệp, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất và nhu cầu thực tế; đáp ứng các điều kiện về dịch vụ, tiện ích xã hội cho công nhân, người lao động có cuộc sống ổn định, an toàn xã hội, môi trường bền vững, thích ứng với khả năng biến đổi khí hậu, tiết kiệm tài nguyên đất đai.

Khuyến khích xã hội hóa đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân; ưu tiên, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp có nhiều lao động đầu tư nhà ở cho công nhân.

### **4. Mục tiêu đề án**

#### *4.1. Mục tiêu tổng quát:*

Phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân theo hướng hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; có chất lượng môi trường sống tốt, bảo đảm sáng - xanh - sạch - đẹp, hài hòa với thiên nhiên, bảo đảm an ninh, trật tự và bảo vệ môi trường; đảm bảo hài hòa lợi ích của nhà nước - doanh nghiệp - người lao động. Từng bước cải thiện, nâng cao đời sống của công nhân lao động, đảm bảo nhu cầu an sinh xã hội, thiết chế văn hóa tại các khu nhà ở công nhân.

#### *4.1. Mục tiêu cụ thể:*

- Đến năm 2025: Giải quyết khoảng 80% nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân tại các KCN, CCN, khoảng 339.000 công nhân.

- Định hướng đến năm 2030: Giải quyết khoảng 90% nhu cầu về nhà ở xã hội cho công nhân tại các KCN, CCN, khoảng 687.000 công nhân.

- Từng bước cải thiện, nâng cao đời sống công nhân, người lao động bảo đảm nhu cầu an sinh xã hội, thiết chế văn hóa tại các khu nhà ở công nhân khu công nghiệp, từng bước giảm khoảng cách chênh lệch về chất lượng chỗ ở giữa các nhóm đối tượng khác nhau, đảm bảo được sự công bằng xã hội.

## **5. Phạm vi, thời gian thực hiện đề án**

### *a) Phạm vi*

Áp dụng cho các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân xung quanh các KCN đang thực hiện (Đình Trám, Quang Châu, Vân Trung, Song Khê - Nội Hoàng, Hòa Phú, Việt Hàn, Yên Lư, Yên Sơn, Tân Hưng) và các CCN; định hướng thu hút đầu tư nhà ở xã hội dành cho công nhân các KCN, CCN mới đến năm 2030.

### *b) Thời gian thực hiện đề án*

Thời gian thực hiện đề án giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030.

**6. Đối tượng đề án:** Các cơ quan, ban, ngành, đoàn thể, chính quyền các cấp, nhà đầu tư có liên quan đến nhà ở xã hội dành cho công nhân; các doanh nghiệp, công nhân, người lao động đang làm việc tại các KCN, CCN trên địa bàn.

## **PHẦN II**

### **THỰC TRẠNG NHÀ Ở XÃ HỘI DÀNH CHO CÔNG NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH**

#### **1. Thực trạng phát triển nhà ở cho công nhân**

Tính đến tháng 4 năm 2021, Bắc Giang có 09 KCN tập trung với tổng diện tích 2.427ha, trong đó: 05 KCN (Đình Trám, Vân Trung, Quang Châu, Song Khê, Hòa Phú) đã đi vào hoạt động với tỷ lệ lấp đầy khoảng 85%; 01 KCN Việt Hàn đang thực hiện chuẩn bị đầu tư xây dựng khoảng 50ha, đến năm 2025 mở rộng quy mô thêm 148ha; 03 KCN đang thực hiện các thủ tục để thành lập mới (Yên Lư 377ha, Yên Sơn 300ha, Tân Hưng 105,3ha). Ngoài ra, tỉnh đang thực hiện mở rộng 02 KCN hiện có (Quang Châu 90ha, Hòa Phú 85ha). Hiện nay toàn tỉnh có 37 CCN với tổng diện tích 1.369ha, tỷ lệ lấp đầy khoảng 72%.

Đến nay, cả tỉnh có khoảng 1.482 dự án đang hoạt động tại các KCN, CCN, với tổng số khoảng 205.000 công nhân (trong đó, công nhân tại KCN khoảng 164.000 người, tại CCN khoảng 41.000 người); công nhân có nhu cầu về nhà ở khoảng 107.000 người (chiếm khoảng 52%); công nhân đang thuê nhà trọ trong nhà của các hộ dân khoảng 50.000 người (chiếm 24,4%) với điều kiện sinh hoạt hạn chế, thiếu các thiết chế văn hóa, giáo dục, thể thao, thương mại...; số công nhân không có nhà lưu trú hàng ngày phải đi làm bằng phương tiện cá nhân hoặc xe khách công cộng, đã ảnh hưởng đến thời gian và hiệu suất lao động, gây ách tắc, mất an toàn giao thông, hàng năm số vụ tai nạn giao thông liên quan đến công nhân ở các khu công nghiệp đều tăng; thu nhập bình quân của công nhân lương khoảng 7,5 - 8

triệu đồng/tháng; việc đầu tư xây dựng các khu nhà ở công nhân được triển khai rất chậm, mới đáp ứng khoảng 7,5% nhu cầu, trong khi cả nước là 28%.

Hiện nay, có 02 dự án nhà ở công nhân do doanh nghiệp xây dựng đã hoàn thành đưa vào sử dụng (Công ty TNHH Fuhong - Đình Trám, Công ty TNHH MTV Than 45 - Sơn Động) đáp ứng khoảng 6.550 công nhân; có 19 vị trí khu nhà ở xã hội dành cho công nhân đang triển khai và thu hút đầu tư lập quy hoạch, trong đó: 03 dự án đang triển khai xây dựng nhà ở, 01 dự án đã triển khai xong hạ tầng đang lựa chọn nhà đầu tư, 09 vị trí đã có quy hoạch chi tiết được duyệt đang tổ chức lập đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư, 03 vị trí đang lập quy hoạch chi tiết, 03 vị trí đang thu hút tài trợ lập quy hoạch chi tiết, với tổng diện tích đất dự kiến quy hoạch khoảng 220ha.

### *1.1. Tình hình triển khai các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân*

Đến nay, toàn tỉnh đã chấp thuận được 6 dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân trong đó (02 dự án đã hoàn thành; 04 dự án đang triển khai giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng). Kết quả cụ thể như sau:

#### *a) Các dự án đã hoàn thành:*

- (1) *Dự án khu nhà ở công nhân của Công ty TNHH Fuhong Precision Component làm chủ đầu tư (KCN Đình Trám):* Dự án có diện tích khoảng 2,2ha với diện tích xây dựng khoảng 8.350m<sup>2</sup>, gồm 5 tòa nhà cao 7 tầng, tổng diện tích sàn 58.345m<sup>2</sup>, có 955 phòng ở cho công nhân; dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng năm 2009; hiện có khoảng 6.000 công nhân đang ở.

- (2) *Dự án khu nhà ở công nhân Đông Rì, huyện Sơn Động của Công ty TNHH một thành viên Than 45 thuộc Tổng Công ty Đông Bắc:* Dự án có diện tích khoảng 20ha; giai đoạn 1 gồm 3 tòa nhà cao 5 tầng cho công nhân ở, diện tích xây dựng 2.976m<sup>2</sup>; tổng diện tích sàn 14.400m<sup>2</sup>; có 185 phòng ở; giai đoạn 1 đã hoàn thành và đưa vào sử dụng ngày 31/12/2013; hiện có khoảng 550 công nhân đang ở.

#### *b) Các dự án đang triển khai xây dựng:*

- (1) *Dự án Khu nhà ở xã hội Vân Trung, xã Vân Trung, huyện Việt Yên do Công ty TNHH Fugiang làm chủ đầu tư:* Dự án có diện tích khoảng 16,7ha, được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 501/QĐ-UBND ngày 23/8/2017, điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 20/5/2021, gồm 22 tòa chung cư trong đó (03 tòa cao 18 tầng, 08 tòa cao 12 tầng, 11 tòa cao 15 tầng) có tổng diện tích xây dựng khoảng 22.260m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn khoảng 301.240m<sup>2</sup>, với tổng số khoảng 4.794 căn. Khu nhà ở thương mại gồm 72 căn liền kề cao 5 tầng, diện tích xây dựng 6.600m<sup>2</sup>, diện tích sàn khoảng 29.060m<sup>2</sup>; 02 tòa chung cư cao 15 tầng, diện tích xây dựng 2.150m<sup>2</sup>, diện tích sàn 33.580m<sup>2</sup>; các công trình dịch vụ thương mại, nhà văn hóa, trạm y tế, trường liên cấp hoàn thiện và đồng bộ. Hiện nay đã giải phóng mặt bằng 9,3/16,7ha, đã hoàn thành 03/18 tòa nhà ở cho công nhân, dự án hoàn thành và sẽ đáp ứng được khoảng 15.000 người (trong đó 11.000 công nhân và 4.000 người tăng thêm do lập gia đình)

- (2) Dự án Nhà ở công nhân KCN Đình Trám, huyện Việt Yên, tỉnh do Công ty TNHH Vương Vĩ làm Chủ đầu tư: Dự án có diện tích khoảng 2,9 ha tại lô đất có ký hiệu (BT01, BT11, CL97) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng khu B, Khu đô thị Đình Trám - Sen Hồ, huyện Việt Yên. Được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 458/QĐ-UBND ngày 04/8/2016. Dự án có quy mô 03 tòa chung cư cao 06 tầng và 01 tòa chung cư cao 09 tầng tổng diện tích sàn khoảng 37.300m<sup>2</sup> với 411 căn hộ. Đến nay, mới GPMB được 0,59ha/2,9ha, còn lại các hộ dân chưa nhận tiền và thắc mắc về giá đất bồi thường thấp nên chưa khởi công xây dựng. Dự án hoàn thành sẽ đáp ứng khoảng 5.000 người (trong đó 4.000 công nhân và 1.000 người tăng thêm do lập gia đình).

- (3) Dự án khu đô thị mới thị trấn Nénh huyện Việt Yên do Quỹ đầu tư phát triển tỉnh làm chủ đầu tư: Dự án có quy mô khoảng 10,6ha, dự án đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, đang tổ chức đấu thầu giai đoạn 1 quy mô 3,2ha/10,6ha để lựa chọn nhà đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân, khi hoàn thành dự án sẽ đáp ứng khoảng 22.000 người (trong đó 16.000 công nhân và 6.000 người tăng thêm do lập gia đình).

- (4) Dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Chiền xã Nội Hoàng, do Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển FUJI Bắc Giang và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng VINACO làm chủ đầu tư. Dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 608/QĐ-UBND ngày 15/7/2020 của UBND tỉnh, diện tích đất khoảng 5,7ha, tổng diện tích sàn căn hộ ở khoảng 72.000m<sup>2</sup>, đáp ứng khoảng 10.000 người, đến nay đã hoàn thành 03/04 khối nhà 06 tầng; 06 khối nhà 18 tầng cơ bản xong phần thô, dự kiến hoàn thành trong năm 2021.

Khi 04 dự án trên hoàn thành sẽ đáp ứng được khoảng 52.000 người (trong đó khoảng 38.000 công nhân), như vậy trong giai đoạn tới cần tiếp tục thu hút các nhà đầu tư để triển khai xây dựng nhà ở cho công nhân.

### 1.2. Nhà trọ dân tự xây

Trên địa bàn huyện Việt Yên có khoảng 1.700 hộ gia đình có nhà trọ cho thuê với tổng số khoảng 22.000 phòng trọ, diện tích từ 10 đến 30m<sup>2</sup>, diện tích bình quân 13,5m<sup>2</sup>/phòng do nhân dân tự xây dựng, đã đáp ứng khoảng 50.000 công nhân. Công trình có kết cấu bê tông cốt thép, chủ yếu được xây dựng từ 2-5 tầng, điển hình có những hộ xây dựng trên 07 tầng (số lượng nhà trọ dưới 3 tầng chiếm khoảng 65%, còn lại nhà cao từ 3 tầng đến 07 tầng chiếm 35%). Nhìn chung các nhà trọ cơ bản đáp ứng được nhu cầu và phù hợp với Quyết định số 17/2018/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định quản lý nhà trọ trên địa bàn tỉnh.

### BẢNG TỔNG HỢP TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN NHÀ Ở CÔNG NHÂN

STT	Tên dự án, quy hoạch	Chủ đầu tư	Quy mô dự án			
			Diện tích đất (ha)	Tổng DT sàn ở (m <sup>2</sup> )	Tổng số căn hộ (căn)	Số người đáp ứng (người)

<b>I</b>	<b>Dự án đã hoàn thành</b>		<b>22,2</b>	<b>72.745</b>	<b>1.140</b>	<b>6.550</b>
1	Dự án khu nhà ở công nhân Fuhong Precision Component	Công ty TNHH Fuhong Precision Component	2,2	58.345	955	6.000
2	Dự án khu nhà ở công nhân Đồng Rì, huyện Sơn Động	Công ty TNHH MTV than 45	20	14.400	185	550
<b>II</b>	<b>Dự án đang triển khai</b>		<b>35</b>	<b>514.000</b>	<b>5.295</b>	<b>52.000</b>
1	Dự án Nhà ở công nhân KCN Đình Trám	Công ty TNHH Vương Vĩ	2,98	23.000	411	5.000
2	Dự án khu NOXH Vân Trung, huyện Việt Yên	Công ty TNHH Fugiang	16,7	155.000	2.422	15.000
3	Dự án khu NOXH dành cho công nhân xã Nội Hoàng huyện Yên Dũng	LD Công ty TNHH phát triển Fuji và Công ty CP ĐTXD dựn VINACO	5,7	72.000	2.462	10.000
4	Khu NOXH dành cho công nhân tại Khu đô thị thị trấn Nénh 10ha	Quỹ đầu tư phát triển đầu ta hạ tầng kỹ thuật đang lựa chọn chủ đầu tư xây dựng nhà ở xã hội	10	264.000		22.000
<b>III</b>	<b>Các khu vực đã có quy hoạch chi tiết được duyệt</b>		<b>51</b>	<b>1.281.000</b>		<b>107.000</b>
1	Khu nhà ở xã hội xã Hoàng Ninh, huyện Việt Yên (Công ty CP Phát triển Fuji tài trợ lập quy hoạch)		12,6	216.000		18.000
2	Khu nhà ở xã hội thuộc khu đô thị Quang Châu 3,2ha (Công ty CPĐT bất động sản Saigontel tài trợ lập quy hoạch)		3,2	108.000		9.000
3	Khu nhà ở xã hội thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu (Công ty TNHH Hải Tiến 3,3ha tài trợ lập quy hoạch)		3,3	19.000		1.600
4	Khu nhà ở xã hội thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu (Công ty TNHH MTV Phú Hải 3,4ha tài trợ lập quy hoạch)		3,4	19.000		1.600
5	Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân		4,4	43.000		3.600

	Quang Châu (Công ty CPĐT Thiên Ân 4,4ha tài trợ lập quy hoạch)				
6	Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng (Công ty Vinaland chủ đầu tư KĐT)	8,2	348.000		29.000
7	Khu nhà ở công nhân thôn Trung Đồng, xã Vân Trung (Công ty CP Phát triển Fuji tài trợ lập quy hoạch)	6,1	120.000		10.000
8	Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền, huyện Yên Dũng (Công ty CP bất động sản Vĩnh Phát tài trợ lập quy hoạch)	5,0	120.000		10.000
9	Khu nhà ở xã hội thuộc khu đô thị Phụng Hoàng xã Nội Hoàng (Công ty CP tập đoàn Tiên Bộ tài trợ lập quy hoạch)	5,2	288.000		24.000
<b>IV</b>	<b>Vị trí đang lập Quy hoạch</b>	<b>61,8</b>			
1	Khu nhà ở xã hội xã Tăng Tiến gần KCN Việt Hàn (Công ty CP tập đoàn BMK tài trợ lập quy hoạch)	12			
2	Khu nhà ở công nhân KCN Hòa Phú (Công ty TNHH Hòa Phú Invest tài trợ QH)	24,8			
3	Khu nhà ở xã hội, thiết chế văn hóa thuộc khu đô thị Vân Trung (Công ty CPXD Bảo tàng Hồ Chí Minh tài trợ QH)	25,0			
<b>V</b>	<b>Vị trí đang thu hút tài trợ lập Quy hoạch</b>	<b>70,7</b>			
1	Khu nhà ở công nhân phục vụ cho KCN Yên Lư, huyện Yên Dũng	31,7			
2	Khu nhà ở công nhân phục vụ cho KCN Yên Sơn, huyện Lục Nam	26,0			
3	Khu nhà ở công nhân phục vụ cho KCN Tân Hưng, huyện Lạng Giang	13,0			
	<b>Tổng</b>	<b>220</b>			

## 2. Tồn tại, hạn chế

Quy hoạch xây dựng các khu nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh còn nhỏ lẻ, manh mún, chưa hình thành các khu nhà ở tập trung; thiếu tính đồng bộ với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm và danh mục dự án thu hồi đất.

Trình tự, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo Luật Đầu tư, thủ tục hành chính về đầu tư còn kéo dài mất nhiều thời gian.



Cơ chế chính sách chưa rõ ràng, thống nhất, thiếu đồng bộ nên chưa khuyến khích, thu hút được nhiều các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng (công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch cho nhà đầu tư; cơ chế chính sách về tín dụng, thuế, công nhân lao động khó tiếp cận được thuê nhà ở do công nhân mới đến lao động chưa đủ 01 năm làm việc trở lên, doanh nghiệp sản xuất trong KCN sử dụng nhiều lao động không được ký hợp đồng thuê nhà với chủ đầu dự án; thủ tục miễn tiền sử dụng đất gặp nhiều khó khăn...); chưa quan tâm đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung nền hàng rào khu đất theo quy hoạch (giao thông, cấp điện, cấp thoát nước).

Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ đầu tư, một số dự án không thể triển khai được.

### **3. Nguyên nhân**

#### *a) Nguyên nhân khách quan*

Hệ thống pháp luật còn thiếu đồng bộ, chưa thống nhất với nhau như (Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Thuế...), chưa phù hợp thực tiễn (chưa xác định rõ loại hình nhà lưu trú công nhân).

Các nhà đầu tư chưa tiếp cận được nguồn vốn tín dụng hỗ trợ của các ngân hàng, trong khi dự án xây dựng nhà ở xã hội vốn đầu tư lớn, thu hồi vốn chậm nên không hấp dẫn nhà đầu tư.

Trong những năm qua tỉnh đã thu hút đầu tư đẩy mạnh phát triển công nghiệp, do đó số lượng công nhân làm việc tại các KCN tăng nhanh.

Còn chưa tạo được sự đồng thuận của nhân dân trong việc thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.

#### *b) Nguyên nhân chủ quan:*

Chưa bố trí quỹ đất phù hợp (diện tích, vị trí thuận lợi), các cơ quan có thẩm quyền chưa vận dụng đầy đủ, linh hoạt các quy định của pháp luật; chưa có nguồn đầu tư của ngân sách Nhà nước; thủ tục hành chính phức tạp, chưa rõ ràng; quy định trách nhiệm các cơ quan, địa phương chưa phù hợp, chưa cụ thể, thiếu sự phối hợp giữa các cơ quan, các cấp, chậm tháo gỡ khó khăn, vướng mắc...

Chất lượng quy hoạch xây dựng, quy hoạch đất đai còn thấp, hạ tầng thiếu đồng bộ, chưa đáp ứng được yêu cầu tầm nhìn lâu dài.

Chủ trương, chính sách kêu gọi, thu hút nhà đầu tư chưa cụ thể, chưa phù hợp, thiếu hấp dẫn, chưa có chính sách hỗ trợ đầu tư hạ tầng kết nối.

Một số chủ đầu tư năng lực còn hạn chế, chưa tích cực, chủ động đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, chưa phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục đầu tư xây dựng ảnh hưởng đến tiến độ của dự án.

Cấp ủy, chính quyền một số địa phương, nhất là người đứng đầu chưa nhận thức đầy đủ về ý nghĩa, tầm quan trọng của việc phát triển nhà ở xã hội cho công nhân; còn chưa quyết liệt, sâu sát trong lãnh đạo, chỉ đạo, điều hành triển khai thực

hiện nhiệm vụ, nhất là đối với công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng triển khai thực hiện các dự án. Người đứng đầu một số sở, ngành chưa tích cực, chủ động tham mưu, đề xuất các giải pháp hiệu quả để giải quyết kịp thời vấn đề thực tiễn đặt ra. Các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân cần nguồn vốn đầu tư lớn, lợi nhuận thấp, trong khi tiếp cận nguồn vốn tín dụng còn khó khăn nên chưa tạo được sức hấp dẫn các nhà đầu tư.

### PHẦN III

## PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI DÀNH CHO CÔNG NHÂN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẾN NĂM 2025, ĐỊNH HƯỚNG ĐẾN NĂM 2030

### 1. Dự báo nhu cầu

Căn cứ chỉ tiêu diện tích sàn nhà ở tối thiểu  $12\text{m}^2/\text{người}$ , mật độ xây dựng 50%, diện tích đất ở chiếm khoảng 30% đất dự án, mật độ xây dựng lô đất thuộc khu đô thị tính 40%, chiều cao công trình từ 15 đến 20 tầng<sup>(1)</sup>.

1.1. Dự báo giai đoạn (2021-2025): Khi 09 KCN và 34 CCN được lắp đầy, tổng số công nhân khoảng 583.000 công nhân, (trong đó 437.000 công nhân trong KCN, 146.000 công nhân trong CCN); số công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội khoảng 424.000 người (chiếm khoảng 75%).

Đến năm 2025 cần giải quyết 80% số công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội, khoảng 339.000<sup>(2)</sup> công nhân (trong đó số công nhân độc thân khoảng 60%, số công nhân hộ gia đình khoảng 40%, tương ứng dân số khoảng 474.000 người); số công nhân còn lại tiếp tục trọ trong dân khoảng 85.000 công nhân (hiện tại có khoảng 50.000 công nhân đang thuê nhà trọ trong dân). Tổng diện tích sàn nhà ở cần xây dựng khoảng 6,2 triệu  $\text{m}^2$ ; diện tích đất để thực hiện dự án khoảng 285ha (trong đó đất ở khoảng 124ha).

1.2. Định hướng đến năm 2030: Hoàn thành thêm 20 KCN và 26 CCN, số lao động tăng thêm khoảng 1.038.000 công nhân (trong đó 884.000 công nhân trong KCN, 154.000 công nhân trong CCN); số công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội khoảng 763.000 công nhân (khoảng 75%). Đến năm 2030 cần giải quyết 90% số công nhân có nhu cầu về nhà ở xã hội, khoảng 687.000 công nhân (trong đó số công nhân độc thân khoảng 60%, số công nhân hộ gia đình khoảng 40%, tương ứng dân số khoảng 962.000 người). Tổng diện tích sàn nhà ở cần xây dựng khoảng 11,54 triệu  $\text{m}^2$ ; diện tích đất để thực hiện dự án khoảng 611ha (trong đó đất ở khoảng 183ha).

*(Chi tiết tại phụ lục 1,2)*

### 2. Danh mục, thời gian thực hiện dự án

#### 2.1. Danh mục các dự án giai đoạn 2021- 2025:

<sup>(1)</sup> Diện tích sàn ở tối thiểu  $12\text{m}^2/\text{người}$  theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg ngày 30/11/2011 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030. Mật độ xây dựng theo QCVN 01: 2019/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

<sup>(2)</sup> Tổng số công nhân công nhân được giải quyết khoảng 339.000 người, đề án tính cho khoảng 376.000 công nhân (bao gồm tính cho cả dự phòng để dự trữ quỹ đất trong trường hợp công nhân tăng đột biến và cho người thu nhập thấp).

a) Trong các KCN: Tổng số 20 dự án với quy mô 220ha, đáp ứng cho 418.000 người (trong đó, khoảng 300.000 công nhân và 118.000 người tăng thêm do lập gia đình).

- (1) Dự án khu nhà ở công nhân KCN Đình Trám (Công ty TNHH Vương Vĩ làm chủ đầu tư), đáp ứng 5.000 người (trong đó 4.000 công nhân và 1.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (2) Dự án khu nhà ở xã hội Vân Trung (Công ty TNHH Fugiang làm chủ đầu tư), đáp ứng 15.000 người (trong đó 11.000 công nhân và 4.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (3) Dự án khu nhà ở xã hội dành cho công nhân thôn Chiền xã Nội Hoàng (Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Fuji và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng VINACO làm chủ đầu tư), đáp ứng 10.000 người (trong đó 7.000 công nhân và 3.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (4) Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại Khu đô thị Nénh, đáp ứng 22.000 người (trong đó 16.000 công nhân và 6.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (5) Khu nhà ở công nhân thôn Trung Đồng xã Vân Trung (Công ty CP Phát triển Fuji tài trợ lập quy hoạch), đáp ứng 10.000 người (trong đó 7.000 công nhân và 3.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (6) Khu nhà ở xã hội thuộc khu đô thị Quang Châu (Công ty CPĐT bất động sản SaigonTel tài trợ lập quy hoạch khu đô thị 30ha, nhà ở công nhân 3,2ha, đáp ứng 11.000 người (trong đó 8.000 công nhân và 3.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (7) Khu nhà ở xã hội tại thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu (Công ty TNHH Hải Tiến tài trợ lập quy hoạch 3,3ha), đáp ứng 1.600 người (trong đó 1.000 công nhân và 600 người tăng thêm do lập gia đình);

- (8) Khu nhà ở thôn Nam Ngạn, xã Quang Châu (Công ty TNHH một thành viên Phú Hải tài trợ lập quy hoạch 3,4ha), đáp ứng 1.600 người (trong đó 1.000 công nhân và 600 người tăng thêm do lập gia đình);

- (9) Khu nhà ở xã hội dành cho công nhân Quang Châu (Công ty CPĐT Thiên Ân tài trợ lập quy hoạch 4,4ha), đáp ứng 3.600 người (trong đó 3.000 công nhân và 600 người tăng thêm do lập gia đình);

- (10) Khu nhà ở xã hội xã Hoàng Ninh (Công ty Cổ phần Phát triển Fuji tài trợ lập quy hoạch 12,6ha), đáp ứng 18.000 người (trong đó 13.000 công nhân và 5.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (11) Khu nhà ở xã hội thuộc khu đô thị Phụng Hoàng xã Nội Hoàng (Công ty CP tập đoàn Tiến Bộ tài trợ tài trợ lập quy hoạch, nhà ở xã hội 5,2ha), đáp ứng 24.000 người (trong đó 17.000 công nhân và 7.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (12) Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Nội Hoàng (Công ty Vinaland tài trợ lập quy hoạch, nhà ở xã hội 8,2ha), đáp ứng 29.000 người (trong đó 21.000 công nhân và 8.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (13) Khu nhà ở xã hội xã Tăng Tiến cạnh KCN (Công ty CP tập đoàn BMK tài trợ lập quy hoạch 12ha), đáp ứng 19.000 người (trong đó 14.000 công nhân và 5.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (14) Khu nhà ở công nhân KCN Hòa Phú (Công ty TNHH Hòa Phú Invest tài trợ lập quy hoạch 24,8ha), đáp ứng 39.000 người (trong đó 28.000 công nhân và 11.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (15) Khu thiết chế văn hóa thuộc Khu đô thị Vân Cốc, xã Vân Trung (Công ty CPXD Bảo tàng Hồ Chí Minh tài trợ lập quy hoạch, khu thiết chế 5ha), đáp ứng 3.000 người (trong đó 2.000 công nhân và 1.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (16) Khu nhà ở xã hội thuộc Khu đô thị Vân Cốc 1,2,3,4 xã Vân Trung (Công ty CPXD Bảo tàng Hồ Chí Minh tài trợ lập quy hoạch, nhà ở xã hội 20ha), đáp ứng 84.000 người (trong đó 60.000 công nhân và 24.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (17) Khu nhà ở công nhân KCN Yên Lư, đáp ứng 50.000 người (trong đó 36.000 công nhân và 14.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (18) Khu nhà ở xã hội thị trấn Nham Biền (Công ty CP bất động sản Vĩnh Phát tài trợ lập quy hoạch 5ha), đáp ứng 10.000 người (trong đó 7.000 công nhân và 3.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (19) Khu nhà ở công nhân KCN Yên Sơn, đáp ứng 41.000 người (trong đó 29.000 công nhân và 12.000 người tăng thêm do lập gia đình);

- (20) Khu nhà ở công nhân KCN Tân Hưng, đáp ứng 21.000 người (trong đó 15.000 công nhân và 6.000 người tăng thêm do lập gia đình);

b) Trong các CCN của 9 huyện và thành phố đến năm 2025 với quy mô 66ha, đáp ứng cho 106.000 người (trong đó 76.000 công nhân và 30.000 người tăng thêm do lập gia đình).

*(Chi tiết tại phụ lục 2, 3)*

2.2. Định hướng đến năm 2030: Tổng số 22 dự án nhà ở xã hội tăng thêm phục vụ cho 20 KCN và 08 dự án thuộc các huyện có CCN so với năm 2025, đáp ứng cho 962.000 người (trong đó 687.000 công nhân và 275.000 người tăng thêm do lập gia đình), diện tích đất 611ha; quy hoạch đồng bộ KCN, khu nhà ở công nhân.

### **3. Dự kiến kinh phí thực hiện đề án**

#### *a) Tổng mức đầu tư:*

Tổng mức đầu tư khoảng 98.042 tỷ đồng, trong đó:

- Kinh phí GPMB: 855 tỷ đồng.
- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 2.409 tỷ đồng.
- Kinh phí xây dựng công trình: 94.778 tỷ đồng.

*(Chi tiết tại phụ lục 2)*

*b) Nguồn vốn:*

Nguồn vốn doanh nghiệp và các nguồn vốn khác.

#### **4. Các giải pháp thực hiện**

*4.1. Tăng cường sự lãnh đạo, chỉ đạo của các cấp ủy đảng trong việc phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân*

Cấp ủy đảng, chính quyền, mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội phải thường xuyên quán triệt các nghị quyết, văn bản của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh về phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân; cụ thể hóa chủ trương của Đảng, chính sách pháp luật của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cho công nhân phù hợp với tình hình thực tiễn của địa phương; thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách, khuyến khích xã hội hoá phát triển nhà ở xã hội cho công nhân; nâng cao ý thức trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư về trật tự, kỷ cương trong xây dựng, quản lý phát triển nhà ở xã hội cho công nhân.

Người đứng đầu cấp ủy, các ngành, địa phương từ tỉnh đến cơ sở phải tập trung lãnh đạo, chỉ đạo, gương mẫu, đi đầu và chịu trách nhiệm trong việc bố trí đủ quỹ đất, quản lý quy hoạch và thu hút đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch phê duyệt, chủ động hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn trong quá trình tổ chức thực hiện, đặc biệt là trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Hoàn thành việc lập, thẩm định và phê duyệt các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở xã hội dành cho công nhân, tỷ lệ 1/500 quanh các khu, cụm công nghiệp tập trung trên địa bàn tỉnh.

*4.2. Đổi mới công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức của các cấp ủy đảng và nhân dân*

Tập trung đẩy mạnh công tác tuyên truyền, gắn với tích cực đổi mới nội dung, hình thức để nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác tuyên truyền, tạo sự đồng thuận của cả hệ thống chính trị, các tầng lớp nhân dân trong việc phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân. Chú trọng tuyên truyền về ý nghĩa, tầm quan trọng của việc phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân; các quan điểm, định hướng, mục tiêu của tỉnh; cũng như yêu cầu nhiệm vụ của các cấp, các ngành, địa phương tạo sự đồng thuận, quyết tâm của cả hệ thống chính trị, sự tham gia ủng hộ của doanh nghiệp và nhân dân.

Đổi mới biện pháp, nâng cao chất lượng công tác tuyên truyền, kết hợp nhiều hình thức tuyên truyền, vận động theo hướng linh hoạt đa dạng; cùng với đẩy mạnh tuyên truyền trên các phương tiện thông tin đại chúng của tỉnh. Chủ động đối thoại trực tiếp và lắng nghe, giải quyết ý kiến và kiến nghị của nhân dân về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

Tăng cường đối thoại, trực tiếp lắng nghe, giải quyết kịp thời các ý kiến và kiến nghị của nhân dân về các vấn đề liên quan. Người đứng đầu cấp ủy, chính quyền cấp huyện, cấp xã chủ động tổ chức đối thoại trực tiếp với nhân dân, nhất là những người có đất phải thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng để ủng hộ, chia sẻ trách nhiệm với nhà nước trong việc xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân (người đứng đầu cấp ủy, chính quyền cấp huyện tổ chức giao ban

với Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch UBND cấp xã, Bí thư chi bộ, trưởng thôn và đối thoại trực tiếp với người dân có đất thu hồi để hiểu rõ, quyền, nghĩa vụ của mình để xây dựng nhà ở cho công nhân).

#### *4.3. Nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quy hoạch xây dựng, kế hoạch sử dụng đất*

Khi lập, thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết tại các đô thị, khu công nghiệp phải bố trí đủ quỹ đất để xây dựng khu nhà ở xã hội cho công nhân. Đối với các khu công nghiệp - đô thị - dịch vụ bố trí tối thiểu 35% trên tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội cao tầng và phải đáp ứng đủ nhu cầu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại KCN đó. Ưu tiên bố trí khu đất quy hoạch khu nhà ở cho công nhân tại những vị trí thuận lợi, gần KCN để thuận tiện cho việc đi lại của công nhân; quy mô quy hoạch phải đủ lớn để hấp dẫn các nhà đầu tư (mô hình chung 10ha, trong đó 50% là dành cho công nhân, 50% là đất ở đô thị) và đảm bảo đáp ứng cho sự phát triển lâu dài và bền vững.

Quy hoạch khu nhà ở cho công nhân đảm bảo đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, đảm bảo tốt các điều kiện về dịch vụ, tiện ích xã hội (y tế, giáo dục, công cộng, thiết chế văn hóa...), đảm bảo cho công nhân, người lao động có cuộc sống ổn định, an toàn; đảm bảo môi trường bền vững, thích ứng với khả năng biến đổi khí hậu, tiết kiệm tài nguyên đất đai. Thiết kế căn hộ đa dạng phù hợp cho công nhân độc thân, cũng như hộ gia đình. Dự báo các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khu nhà ở xã hội cho công nhân phải có tính khả thi và định hướng phát triển lâu dài. Chuẩn hóa về quy trình, thủ tục thực hiện; phát huy vai trò tham gia phản biện của mặt trận tổ quốc, cộng đồng dân cư và các tổ chức, hội nghề nghiệp đối với đồ án quy hoạch.

Phải đảm bảo nguyên tắc quy hoạch nhà ở xã hội dành cho công nhân theo dạng phân khúc căn hộ đảm bảo phù hợp với khả năng chi trả của công nhân. Ngoài việc đảm bảo tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch cần tuân thủ các quy định sau:

- Đối với các khu nhà ở xã hội dành cho công nhân có quy mô dưới 5ha chỉ được phép xây dựng nhà ở chung cư (không xây dựng nhà ở chia lô); phải đảm bảo đồng bộ các công cộng như nhà trẻ, nhà sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ thương mại, y tế, nhà để xe có thể tích hợp trong các khối nhà chung cư, sân luyện tập thể thao.

- Đối với các khu nhà ở công nhân có diện tích từ 5ha trở lên đủ điều kiện hình thành đơn vị ở: được phép dành 20% quỹ đất ở để xây dựng nhà ở thương mại; phải bố trí đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội theo QCVN01: 2021 bao gồm (nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS, trạm y tế, chợ, thiết chế văn hóa...).

- Đối với KCN - đô thị - dịch vụ: Phải bố trí tối thiểu 35% trên tổng diện tích đất ở để xây dựng nhà ở xã hội cao tầng dành cho công nhân và đáp ứng đủ nhu cầu nhà ở xã hội dành cho công nhân tại KCN đó; quy hoạch đầy đủ các công

trình hạ tầng xã hội theo QCVN01: 2021 bao gồm (nhà trẻ, trường tiểu học, trường THCS, trạm y tế, chợ, thiết chế văn hóa...).

- Thiết kế căn hộ phải có tối thiểu một phòng ở và một phòng vệ sinh, diện tích sử dụng của căn hộ chung cư từ 25 - 70m<sup>2</sup>.

Trên cơ sở quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, kịp thời rà soát điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo các điều kiện cần thiết để thu hút đầu tư, triển khai thực hiện dự án theo kế hoạch, lộ trình đã đề ra. Tổ chức công bố, công khai các đồ án quy hoạch theo đúng quy định để nhân dân biết, giám sát và phối hợp thực hiện.

Tiếp tục hoàn thiện chính sách về bồi thường giải phóng mặt bằng, thực hiện tối đa các chính sách ưu đãi trong lĩnh vực đất đai; người đứng đầu cấp ủy, chính quyền các địa phương tổ chức tuyên truyền vận động tạo sự đồng thuận của người dân trong thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng sạch bàn giao đất cho chủ đầu tư để triển khai dự án nhà ở cho công nhân và xây dựng cơ sở hạ tầng, thiết chế văn hóa, thể thao tại khu nhà ở công nhân (kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng do chủ đầu tư bố trí).

Trong trường hợp cần thiết nhà nước tổ chức giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng, hạ tầng khung (giao cho Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh, Ban quản lý dự án các huyện thành phố thực hiện) tạo mặt bằng sạch để tổ chức lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân.

*4.4. Thu hút đầu tư, huy động các nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng nhà ở cho công nhân*

Cấp ủy, chính quyền các địa phương chủ động trong việc thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng, tạo mặt bằng sạch bàn giao đất cho chủ đầu tư để triển khai thực hiện dự án (kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng do chủ đầu tư bố trí). Nhà nước đầu tư hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp điện, cấp thoát nước) đến ranh giới dự án, đồng thời hỗ trợ tiếp cận vay vốn tín dụng từ ngân hàng, quỹ đầu tư và có chính sách ưu đãi đối với nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tiễn của địa phương. Khuyến khích các nhà đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, các doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp sử dụng nhiều lao động, nhà đầu tư khu đô thị gắn các khu công nghiệp thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân. Đẩy mạnh xã hội hóa việc đầu tư xây dựng các thiết chế văn hóa, thương mại, dịch vụ, thể dục thể thao, bãi đỗ xe... tại các khu nhà ở cho công nhân.

Doanh nghiệp sản xuất trong khu công nghiệp được ký hợp đồng thuê nhà với chủ đầu tư dự án để bố trí chỗ ở cho công nhân của doanh nghiệp mình. Hỗ trợ thủ tục thuê nhà cho công nhân khi có hợp đồng lao động tại các doanh nghiệp sản xuất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh. Tạo điều kiện thuận lợi cho chủ đầu tư thực hiện ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định hiện hành và tình hình thực tiễn của địa phương (hồ sơ miễn tiền sử dụng đất dự kiến danh sách công nhân thuê kèm theo).

#### 4.5. Nâng cao năng lực quản lý nhà nước về nhà ở xã hội dành cho công nhân

Nâng cao năng lực quản lý, điều hành của chính quyền các cấp, đề cao trách nhiệm của người đứng đầu và phát huy tính tự chủ, sáng tạo của cấp dưới trong việc tổ chức thực hiện nhiệm vụ được giao. Tăng cường quản lý quy hoạch, tổ chức triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch phê duyệt. Đẩy mạnh và tăng cường công tác cải cách thủ tục hành chính trong quá trình chấp thuận chủ trương đầu tư, lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, thẩm định thiết kế, cấp phép xây dựng, thẩm định giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội dành cho công nhân, thủ tục về môi trường, đất đai, phòng cháy chữa cháy. Thường xuyên kiểm tra, rà soát, đôn đốc tiến độ thực hiện các dự án nhà ở xã hội dành cho công nhân; kiên quyết thu hồi các dự án chậm đầu tư theo quy định để bàn giao cho chủ đầu tư khác có đủ năng lực thực hiện.

Hình thành các tổ chức quản lý nhà ở, đảm bảo an ninh trật tự:

- Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm thành lập Ban quản lý nhà hoặc thuê đơn vị có đủ năng lực để thực hiện quản lý và vận hành theo quy định; chủ đầu tư dự án có trách nhiệm duy tu, sửa chữa, bảo trì công trình theo đúng quy định.

- Ban quản lý tòa nhà có trách nhiệm xây dựng nội quy, quy chế hoạt động, duy trì lịch trực; khai báo tạm vắng, tạm trú với chính quyền cấp xã; đảm bảo an ninh trật tự, thường xuyên kiểm tra, rà soát phòng ở, đối chiếu danh sách công nhân thuê nhà theo đúng quy định.

- Thường xuyên tổ chức các hoạt động tập thể, thành lập mô hình “nhà ở công nhân tự quản”, thành lập các câu lạc bộ, chi đoàn thanh niên, hội phụ nữ và tổ chức các hoạt động sinh hoạt tập thể lành mạnh nhằm thu hút sự tham gia của công nhân sau giờ làm việc.

- Duy trì hoạt động của bếp ăn tập thể cho công nhân đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm, đảm bảo vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ.

- Quan tâm nắm bắt tình hình tư tưởng, các vấn đề phát sinh ngay từ đầu để giải quyết kịp thời, tránh xảy ra vấn đề bức xúc, phức tạp gây mất an ninh trật tự. Thường xuyên theo dõi, kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong sinh hoạt, đời sống của công nhân với chủ sử dụng lao động, công đoàn để bảo vệ quyền lợi chính đáng, hợp pháp cho công nhân.

Người đứng đầu các cấp, các ngành, địa phương tăng cường kiểm tra, giám sát công tác quản lý, sử dụng nhà ở xã hội cho công nhân theo đúng đối tượng; thường xuyên kiểm tra tạm vắng, tạm trú, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ theo đúng quy định; giải quyết các vướng mắc phát sinh trong công tác quản lý, sử dụng nhà chung cư theo thẩm quyền hoặc báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định; phối hợp, tạo điều kiện để chủ đầu tư, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện cung cấp các dịch vụ nhà chung cư, duy tu, sửa chữa, bảo trì công trình theo đúng quy định.



## **PHẦN IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **1. Sở Xây dựng**

Là cơ quan đầu mối chủ trì phối hợp với các ngành giải quyết các thủ tục liên quan đến đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân.

Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố và các đơn vị có liên quan tổ chức rà soát, kiến nghị UBND tỉnh điều chỉnh bổ sung quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực xây dựng nhà ở xã hội và tổ chức thẩm định theo phân cấp.

Tổng hợp danh mục dự án do UBND cấp huyện đề xuất trình Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt; chủ trì lập, trình thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư và nhà đầu tư; chủ trì thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng.

Thực hiện các nhiệm vụ được giao theo Điều 13 Thông tư số 20/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng; chủ trì hướng dẫn, kiểm tra, thanh tra việc đầu tư xây dựng, quản lý, sử dụng nhà ở xã hội dành cho công nhân theo đúng quy định.

Phối hợp với Sở Tài chính và các đơn vị có liên quan thẩm định thẩm định giá, khung giá cho bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

Hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc, tổng hợp và đề xuất giải quyết những khó khăn vướng mắc theo thẩm quyền, trong quá trình tổ chức thực hiện đề xuất sửa đổi, bổ sung đề án cho phù hợp với tình hình thực tế theo từng giai đoạn.

#### **2. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Ban quản lý các KCN và đơn vị có liên quan, bổ sung các dự án nhà ở xã hội, các công trình thiết chế văn hóa, dịch vụ xã hội vào danh mục ưu tiên kêu gọi đầu tư; là đầu mối tiếp nhận, đăng ký ưu đãi đầu tư của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu đầu tư phát triển nhà ở xã hội và các công trình thiết chế văn hóa.

Chủ trì, phối hợp với cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu xây dựng cơ chế chính sách của tỉnh để thu hút đầu tư; rút ngắn tối đa thời gian thẩm định chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư.

Thực hiện các hoạt động giám sát đầu tư; giám sát hoạt động đấu thầu; giám sát nghĩa vụ của bên mời thầu và nhà đầu tư theo quy định; giám sát đàm phán, ký kết và triển khai thực hiện hợp đồng dự án.

Tham mưu bố trí nguồn vốn để thực hiện các cơ chế ưu đãi, hỗ trợ của tỉnh đối với chủ đầu tư dự án theo quy định; hàng năm lập kế hoạch vốn từ nguồn ngân sách nhà nước để phát triển nhà ở xã hội, đầu tư hạ tầng đấu nối đến ranh giới dự án.

#### **3. Sở Tài chính**

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu, tham mưu UBND tỉnh ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển của tỉnh quản lý quỹ phát triển nhà ở của tỉnh theo quy định tại Điều 83 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ.

Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan tổ chức thẩm định giá, khung giá cho bán, giá cho thuê, thuê mua nhà ở xã hội trình UBND tỉnh phê duyệt.

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan, hướng dẫn thực hiện các ưu đãi về chính sách tài chính theo quy định khi nhà đầu tư đề nghị.

Hướng dẫn, thẩm tra thanh, quyết toán vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, vốn hỗ trợ đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đầu nối có nguồn gốc từ ngân sách.

#### **4. Sở Tài nguyên và Môi trường**

Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố tham mưu UBND tỉnh rà soát bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, danh mục dự án cần thu hồi đất giai đoạn 2021 - 2030 đảm bảo đủ quỹ đất để thu hút đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân.

Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn UBND cấp huyện, Chủ đầu tư kịp thời tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong công tác GPMB; tham mưu UBND tỉnh chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho chủ đầu tư theo đúng tiến độ để khởi công xây dựng công trình.

#### **5. Ban quản lý các KCN tỉnh**

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan và chủ đầu tư khu công nghiệp rà soát quy hoạch, đề xuất bổ sung quỹ đất phát triển nhà ở xã hội để đáp ứng nhà ở cho công nhân, người lao động làm việc tại KCN.

Theo dõi, tổng hợp tình hình nhu cầu về nhà ở công nhân trong các KCN trong từng giai đoạn; lập kế hoạch dự báo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân trong các KCN.

Khi tiến hành lựa chọn chủ đầu tư dự án kinh doanh các KCN, phải gắn trách nhiệm đầu tư nhà ở công nhân với việc đầu tư kết cấu hạ tầng KCN.

#### **6. Công an tỉnh**

Chủ trì hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư và công nhân chấp hành các quy định về cư trú, an ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy. Tổ chức các lớp tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ về phòng cháy chữa cháy, bảo vệ an ninh, trật tự cho những người làm công tác quản lý vận hành nhà chung cư.

Phối hợp các đơn vị liên quan giám sát chủ đầu tư về việc chấp hành các quy định về pháp luật khi đầu tư xây dựng, vận hành nhà ở xã hội dành cho công nhân.

#### **7. Cục Thuế tỉnh**

Hướng dẫn, triển khai chính sách ưu đãi về thuế; hướng dẫn thủ tục hồ sơ, quyết định miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội (thành phần hồ sơ miễn tiền sử dụng đất dự kiến danh sách công nhân thuê kèm theo); kịp thời giải quyết ưu đãi về thuế theo quy định và đề án.

Hàng năm báo cáo UBND tỉnh, Sở Tài chính, Sở Xây dựng tình hình thực hiện chính sách ưu đãi về thuế đối với các dự án nhà ở xã hội.

#### **8. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang**

Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng tổng hợp danh mục dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, hằng năm báo cáo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; chỉ đạo các Ngân hàng, tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh tạo điều kiện thuận lợi để các chủ đầu tư nhà ở xã hội dành cho công nhân và công nhân KCN được ưu đãi vay vốn.

Hướng dẫn trình tự, thủ tục và tổ chức thực hiện cơ chế khuyến khích lãi suất theo quy định; hướng dẫn về đối tượng, điều kiện, trình tự thủ tục và hồ sơ để vay vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân và để mua, thuê mua nhà ở xã hội cho công nhân.

### **9. Quỹ đầu tư phát triển tỉnh**

Căn cứ vào đề án, Quỹ đầu tư phát triển lập kế hoạch cho vay của quỹ đối với các nhà ở xã hội theo quy định; thực hiện giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hạ tầng, hạ tầng khung trong trường hợp nhà nước giao.

### **10. Ủy ban mặt trận Tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội**

Đề nghị Ủy ban mặt trận Tổ quốc, Liên đoàn lao động tỉnh và các tổ chức chính trị xã hội theo chức năng, nhiệm vụ chủ động phối hợp với chính quyền đồng cấp đẩy mạnh tuyên truyền, vận động đoàn viên, hội viên và các tầng lớp nhân dân tích cực hưởng ứng chủ trương, tham gia xây dựng và phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân tại địa phương; đồng thời tăng cường giám sát nội dung đề án phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân theo quy định.

### **11. UBND các huyện, thành phố**

Tiếp nhận kinh phí tài trợ lập quy hoạch nhà ở xã hội cho công nhân; tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng nhà ở cho công nhân theo đúng thẩm quyền. Hằng năm, phải rà soát, điều chỉnh, bổ sung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, danh mục dự án cần thu hồi đất giai đoạn 2021-2030 để xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân trình cấp có thẩm quyền theo quy định; tổ chức, nghiên cứu vị trí, lập quy hoạch chi tiết khu nhà ở công nhân cho cụm công nghiệp trên địa bàn huyện.

Chủ trì, tổ chức thực hiện thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng sạch theo quy hoạch được duyệt để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân trên địa bàn, kịp thời bàn giao đất cho chủ đầu tư theo đúng tiến độ. Đối thoại, trực tiếp lắng nghe, giải quyết kịp thời các ý kiến và kiến nghị của nhân dân về các vấn đề liên quan. Người đứng đầu cấp ủy, chính quyền cấp huyện, cấp xã chủ động tổ chức đối thoại trực tiếp với nhân dân, nhất là những người có đất phải thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng để ủng hộ, chia sẻ trách nhiệm với nhà nước trong việc xây dựng nhà ở xã hội cho công nhân

Chỉ đạo Công an tiếp nhận, ký cam kết thực hiện những quy định về an ninh, trật tự của các dự án nhà ở xã hội cho công nhân; quản lý và kiểm tra về tạm trú, tạm vắng cho các đối tượng thuê nhà ở và thực hiện quản lý an ninh trật tự theo quy định. Trường hợp phát hiện vi phạm thì kịp thời xử lý theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xử lý theo quy định.

Quản lý, giám sát và hướng dẫn cụ thể để người dân tự xây dựng nhà ở cho thuê đảm bảo các điều kiện về tiêu chuẩn xây dựng, vệ sinh môi trường, chất lượng công trình, phòng cháy chữa cháy và các quy định khác theo đúng Quyết định số 17/2018/QĐ-UBND ngày 04/7/2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định quản lý nhà trọ trên địa bàn tỉnh.

## **12. Trách nhiệm của chủ đầu tư**

Bổ trí đủ nguồn vốn để đầu tư xây dựng dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, thực hiện dự án theo đúng tiến độ, kế hoạch đã được phê duyệt; phối hợp chặt chẽ với chính quyền các cấp trong việc bồi thường giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án.

Thực hiện bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội dành cho công nhân đúng đối tượng và theo đúng quy định; có trách nhiệm thành lập ra Ban quản lý tòa nhà chung cư theo quy định hiện hành; xây dựng quy chế, nội quy quản lý vận hành nhà chung cư theo đúng quy định; phối hợp với chính quyền địa phương quản lý an ninh trật tự, tạm vắng, tạm trú theo quy định. Có trách nhiệm tổ chức lập giá thuê theo từng thời điểm để phù hợp với thực tế, trình thẩm định giá cho thuê nhà theo quy định.

Định kỳ duy tu, bảo trì công trình theo đúng quy định; tổ chức xây dựng và triển khai dự án đảm bảo chất lượng, hiệu quả. Liên hệ và làm việc với cơ quan đầu mối Sở Xây dựng giải quyết các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội dành cho công nhân; thực hiện đúng các quy định của pháp luật có liên quan về đất đai, xây dựng, môi trường...

Trong quá trình triển khai thực hiện Đề án nếu có vướng mắc khó khăn, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Xây dựng tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.